

Lauri Tölli

Pakkolunastukset ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuudensuoja

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

10.2.2017

| | |
|---|---|
| Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika | Lauri Tölli Pakkolunastukset ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuusdensuoja 23 sivua 10.2.2017 |
| Tutkinto | insinööri (AMK) |
| Tutkinto-ohjelma | maanmittaustekniikka |
| Ohjaaja | lehtori Jaakko Sirkjärvi |
| <p>Tämä opinnäytetyö käsittelee omaisuusdensuojaa pakkolunastuksissa. Työn alkupuolella esitellään kotimaista lunastuslainsäädäntöä, sen vaatimia lunastusperusteita ja korvausperusteita. Tämän jälkeen kerrotaan Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuusdensuojasta, sen asemasta kansallisessa oikeusjärjestelmässä sekä sopimuksen vaikutuksista kotimaiseen oikeuteen. Työssä tuodaan esille Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen asema ja tuomioistuimen vaikutuksia Euroopan ihmisoikeussopimuksen tulkintaan. Työn loppupuolella esitellään kaksi kiinteän omaisuuden pakkolunastuksiin liittyvää oikeustapausta, jotka Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on käsitellyt.</p> <p>Työn tarkoituksena on pohtia ongelmakohtia suomalaisen lunastuslainsäädännön ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen välillä. Mahdolliseksi ongelmaksi osoittautui kiinteistönmuodostamislain mukainen impropriaatio, yksityiseen etuun perustuva lunastus. Tämä voisi muodostaa periaatteellisen ristiriidan omaisuusdensuoja-artiklan kanssa. Kyseinen artikla vaatii omaisuuden käytön valvontaan yleistä etua. Kuitenkin Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on merkittävin sopimuksen tulkitsija ja samalla määrää sopimuksen tulkintalinjan. Tuomioistuin ei kyseenalaista tai riitautaa valtion ilmoittamaa pakkolunastuksen syytä, vaan hyväksyy oikeutetuksi päämääräksi esimerkiksi jonkin ongelman poistamisen. Impropriaatiossa kyseessä voi olla ongelman poistaminen kiinteistörakenteen selkeyttämisen ansiosta.</p> <p>Työssä lähdeaineistona on käytetty suomalaista lainsäädäntöä, kansainvälisiä sopimustekstejä, oikeustapauksia sekä oikeuskirjallisuutta.</p> | |
| Avainsanat | pakkolunastus, omaisuusdensuoja, lunastuslaki, Euroopan ihmisoikeussopimus |

| | |
|---|--|
| Author Title Number of Pages Date | Lauri Tölli Compulsory acquisitions and protection of property of European Convention on Human Rights 23 pages 10 February 2017 |
| Degree | Bachelor of Engineering |
| Degree Programme | Land Surveying |
| Instructor | Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer |
| <p>This Bachelor's thesis explored the protection of property in compulsory acquisitions, especially the problems between the Finnish Expropriation Act and the European Convention on Human Rights. For the final year project, the Finnish Expropriation Act, the grounds for expropriation and the grounds of compensations for expropriated property were studied. The protection of property in the European Convention on Human Rights was compared with the Finnish legislation. The project also studied how the European Court of Human Rights (ECHR) has affected the interpretation of the Convention. Finally, two legal cases heard by the ECHR related to compulsory acquisition of real property were looked into.</p> <p>To begin with, it was assumed that the Finnish legislation on expropriation would not be totally in accordance with the European Convention on Human Rights. Impropropriation, or the compulsory acquisition of property that would benefit an individual might have contradicted Article 1 in Protocol 1, Protection of Property, which forbids compulsory acquisitions without public interest. However, it was establish that the ECHR, as the interpreter of the Convention, has stated that compulsory acquisition which eliminates a problem is justified. If impropropriation results in a more practical real estate structure, it is seen as solving a problem and, therefore, justified.</p> | |
| Keywords | compulsory acquisition, protection of property, expropriation act, European Convention on Human Rights |

Sisällys

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Johdanto | 1 |
| 2 | Pakkolunastus Suomessa | 1 |
| 2.1 | Käsitteistä | 2 |
| 2.2 | Lunastaminen | 3 |
| 2.2.1 | Lunastamisen perusteet | 3 |
| 2.2.2 | Poikkeussäännöksiä lunastusperusteisiin | 4 |
| 2.2.3 | Lunastuksen korvaussäännöksiä | 6 |
| 3 | Euroopan ihmisoikeussopimus | 8 |
| 3.1 | Yleistä | 8 |
| 3.2 | Sopimuksen asema Suomessa | 9 |
| 3.3 | Omaisuuksensuoja | 10 |
| 4 | Euroopan ihmisoikeustuomioistuin | 11 |
| 4.1 | Yleistä | 12 |
| 4.2 | Tulkintaperiaatteista | 13 |
| 4.3 | Tuomioistuimen suhde kansalliseen oikeusjärjestelmään | 14 |
| 4.4 | Kotimaisia pakkolunastusta koskevia ratkaisuja | 15 |
| 4.4.1 | Lunastaminen Onkisalonsaarella | 15 |
| 4.4.2 | Lunastetun alueen arvon arviointi | 17 |
| 5 | Johtopäätöksiä | 18 |
| 5.1 | Euroopan ihmisoikeussopimus suomalaisessa oikeusjärjestelmässä | 19 |
| 5.1.1 | Impropriaatio | 19 |
| 5.1.2 | Päätelmiä oikeustapauksiin liittyen | 20 |
| 5.2 | Kotimainen lunastuslainsäädäntö ja Euroopan ihmisoikeussopimus | 21 |
| | Lähteet | 22 |

Lyhenteet

| | |
|------|--|
| EIS | Euroopan ihmisoikeussopimus. Euroopan neuvoston jäsenmaiden välinen yleissopimus, jonka tehtävän on taata perusoikeudet. |
| EIT | Euroopan ihmisoikeustuomioistuin. Euroopan neuvoston alainen tuomioistuin, joka valvoo Euroopan ihmisoikeussopimuksen noudattamista. |
| EN | Euroopan neuvosto. Eurooppalainen poliittinen yhteistyö- ja ihmisoikeusjärjestö. |
| KML | Kiinteistönmuodostamislaki. |
| LunL | Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977). |
| MML | Maanmittauslaitos. |
| SopS | Sopimussarja. |

1 Johdanto

Opinnäytetyöni käsittelee kotimaista lunastuslainsäädäntöä sekä Euroopan ihmisoikeussopimuksessa (EIS) mainittua omaisuudensuojaa. Työssä tuon esille Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen (EIT) käytäntöjä ja kaksi oikeustapausta suomalaiseen pakkolunastukseen liittyen. Näiden pohjalta pohdin asioiden välisiä suhteita.

Etenen avaamalla suomalaista pakkolunastuskäytäntöä, sen perusteita ja korvaussäännöksiä. Kerron myös poikkeuksia lunastusperusteisiin esimerkkien avulla. Lunastuslainsäädännön jälkeen valaisen Euroopan ihmisoikeussopimusta, sen asemaa Suomessa ja sopimukseen kirjattua omaisuudensuojaa. Ihmisoikeussopimusta ei voi tarkastella ilman tiettyjä tulkintaperiaatteita, joita linjaa pääasiassa Euroopan ihmisoikeustuomioistuin. Tästä syystä kerron myös kyseisestä instituutiosta. Tuon esille kaksi tuomioistuimen käsittelemää suomalaista oikeustapausta, jotka liittyvät omaisuudensuojaan pakkolunastuksissa.

Insinööritöön lopussa tuon esille johtopäätöksiäni aiheesta. Teen johtopäätökset niiden tietojen pohjalta, jotka liittyvät suomalaiseen lunastuslainsäädäntöön, EIS:een sekä EIT:n oikeuskäytäntöön, jota tukee mainitsemani oikeustapaukset. Päätelmissä pohdin EIS:n suhdetta suomalaiseen oikeusjärjestelmään ja mahdollisia ongelmakohtia ja ristiriitoja näiden välillä.

2 Pakkolunastus Suomessa

Omaisuudelle annetaan suoja jo Suomen perustuslaissa (731/1999). Lain toinen luku käsittelee perusoikeuksia, ja luvun 15 §, omaisuuden suoja, määrää seuraavaa:

Jokaisen omaisuus on turvattu.

Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. [7]

Perustuslain tasoinen suoja omaisuudelle takaa vahvan turvan omaisuuden omistajalle. Omaisuuteen puuttuminen vaatii erillistä lainsäädäntöä. Pakkolunastuksesta säädetään laissa 603/1997: Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (myöhemmin lunastuslaki). Laki säädettiin yleislaiksi, mutta sitä tukemaan on säädetty myös erityisiä säännöksiä. Avaan tässä luvussa joitain käsitteitä, ja tuon esille lunastuslain määäämiä perusteita sekä korvaussäännöksiä. [4; 5.]

2.1 Käsitteistä

Tuon tässä alaluvussa esille käsitteitä, joiden merkitystä on hyvä tarkentaa. Osa käsitteistä on mainittu lunastuslaissa, jolloin niiden tulkinnanvaraisuus ja riski väärinymmärrykselle vähenee. Käsitteet ovat nimenomaan kansallisen lainsäädännön määrittelemiä termejä, joita ei pidä sekoittaa Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen EIT:n käyttämään omaisuuden käsitteeseen, jolla on autonominen asema oikeustapauksien käsittelyssä. EIT:n omaisuuden käsitteen autonomisesta tulkinnasta kerrotaan lisää luvussa 3.3. Omaisuudensuoja.

Lunastuslain mukaan omaisuus on oikeus, joka pitää sisällään kiinteän omaisuuden omistusoikeuden sekä erityisen oikeuden. Omaisuus on siis oikeuden omistamista. Lunastettaessa omaisuutta, lunastetaan tosiasiaassa omistus- tai erityistä oikeutta. [8]

Omistusoikeutta tai siihen verrattavaa oikeutta kiinteistöön tai muuhun maa- tai vesialueeseen pidetään kiinteänä omaisuutena. Kiinteä omaisuus pitää sisällään myös rakennukset ja rakennelmat. [5]

Lunastuslain mukainen erityinen oikeus tarkoittaa oikeutta toisen omistamaan kiinteistöön käyttö-, rasite- tai irrottamisoikeutena. Viimeksi mainittu pitää sisällään sen haltijan oikeuden käsitellä ja irrottaa maa-ainesta toisen omistamalta kiinteistöltä. Käyttöoikeus antaa oikeuden käyttää toisen omistamaa kiinteistöä, ja se voi syntyä kiinteistötoimituksella tai sopimuksella. Rasiteoikeudella annetaan kiinteistölle mahdollisuus hyötyä toisesta kiinteistöstä. [25]

Lunastamisen asianosaisia ovat ne tahot, joiden omaisuuteen lunastaminen vaikuttaa välittömästi. Käytännössä asianosaisia ovat lunastettavan omaisuuden omistaja ja lunastuksen hakija. Välilliset vaikutukset omaisuuteen eivät tee henkilöstä asianosaista. [5]

2.2 Lunastaminen

Lunastaminen mahdollistaa kiinteän omaisuuden tai erityisen oikeuden hankkimisen pakkokeinona. Tämän lisäksi lunastaminen tekee mahdolliseksi myös kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien rajoittamisen tai lakkauttamisen. Erityisen oikeuden lunastaminen tai rajoittaminen voi olla pysyvää tai määräaikaista. [5]

Pakkolunastuksissa sovelletaan lähtökohtaisesti lunastuslakia, mikäli muussa laissa ei säädetä toisin. Lunastuksella on oltava lunastuslain 4.1 §:n mukainen yleinen lunastusperuste, eli lainkohdan mukainen yleinen tarve, tai erityinen lunastusperuste, joka on mainittu 4.3 §:ssä. Kyseinen lainkohta sallii toisen lain määrätä erityisestä lunastusperusteesta. [8]

Useat lait määräävät poikkeussäännöksiä lunastamisessa. Eräitä sovellettavia lakeja lunastusasioissa ovat maantielaki, ratalaki, maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kiinteistönmuodostamislaki. Kerron poikkeussäännösten noudattamisesta myöhemmin luvussa 2.2.2. Poikkeussäännöksiä lunastusperusteisiin.

2.2.1 Lunastamisen perusteet

Lunastamisen perusteet on kiteytetty neljään pääkohtaan, joista viimeistä lukuun ottamatta on suoraanaisesti säädetty perustuslain 15 §:ssä. Nämä pääkohdat ovat yleinen tarve, täysi korvaus, lunastuksen nojautuminen lakiin sekä luvanvaraisuus. [4]

Lunastamisen pitää tapahtua aina yhteisen tarpeen nimissä. Tarve on arvioitava tapauskohtaisesti, sillä ei ole olemassa mitään yleispätevää ehtoa yleisen tarpeen täyttymiselle. Intressivertailusäännöksen mukaan yhteisen edun on oltava suurempi kuin lunastuk-

sesta aiheutuva yksityisen osapuolen kärsimä haitta. Lisäksi on noudatettava vaihtoehtoedellytystä, eli lunastus saadaan suorittaa vain, jos muita keinoja ei ole mahdollista käyttää edun saamiseksi. Mikäli lunastuksen hakija on yksityinen taho, esimerkiksi yritys, on hakijan osoitettava erikseen lunastettavan kohteen käyttötarkoituksen hyödyttävän yleistä etua. [4]

Lunastukselle voi olla erityinen peruste, joka on mainittu lunastusta koskevassa säännöksessä. Esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) mahdollistaa tällaisen erityisperusteisen lunastuksen. Erityinen peruste voisi olla esimerkiksi lainvoimaisessa asemakaavassa kunnan tarpeisiin määrätty alue. Myös erityisissä perusteissa voidaan soveltaa lunastuslakia, lain niin määrätessä. Lunastuslakiin tukeudutaan muun muassa sovellettaessa luonnonsuojelulain (1096/1996 52.1 §), ulkoilulain (606/1973 17 §) sekä muinaismuistolain (295/1963 9 §) mukaisia lunastusperusteita. Luonnonsuojelulain 52.1 § antaa valtiolle luvan lunastaa kiinteää omaisuutta luonnonsuojelualueen perustamista varten. Ulkoilulaki mahdollistaa valtion lunastaa maata retkeilyaluetta varten. Muinaismuistolaissa määrätään valtiolle oikeus lunastaa kiinteä muinaisjäännös suoja-alueineen lunastuslain sallimissa rajoissa. Mikäli lunastukselle ei ole olemassa mitään erityistä lunastusperustetta, on yleisen perusteen mukaan lunastamisessa osoitettava erikseen sen yleinen tarve. [5; 9; 12; 13; 14.]

Lunastamiseen tarvitaan lähtökohtaisesti lupa, jota haetaan valtioneuvostolta. Suuruusluokaltaan pienemmissä tapauksissa lunastuslupan saamisen ratkaisee Maanmittauslaitos (MML). Samoin MML ratkaisee asian, mikäli lunastuslupaa hakee yritys, jonka toiminta on yleisen edun mukaista ja lunastuslupan antamista ei vastusteta. [4]

2.2.2 Poikkeussäännöksiä lunastusperusteisiin

Eräät lait mahdollistavat lunastamisen peruseriaatteista poikkeamisen. Esimerkiksi yhteisen edun ulkopuolelle jäävä lunastus on mahdollista, mutta tällöin on sovellettava lakia, joka on laadittu vaikeutettua lainsäätämisyjärjestystä käyttäen, sillä muussa tapauksessa se olisi ristiriidassa perustuslain kanssa. Yksi tällaisista säädöksistä on laki kiinteän omaisuuden pakkolunastamisesta sähkölaitosta varten (168/1928), joka mahdollistaa sähkölaitosta varten tehtävän pakkolunastuksen, vaikka tällä olisi vain ”yleisehkö merkitys”. [4; 11.]

Edellisen esimerkin lisäksi lunastuksen peruseriaatteista voidaan poiketa muillakin tavoin. Kiinteistönmuodostamislaki sallii erilaisia lunastustapauksia, joissa yksityinen taho voi hyötyä esimerkiksi kiinteistönsä laajenemisesta. Ulkopalstan lunastaminen on yksi tällaisista tapauksista. Kiinteistönmuodostamislakia säädettäessä säädettiin erikseen valtiopäiväjärjestyksen 67 § mukaan vaikeutettua lainsäätämisyjärjestystä käyttäen laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta, joka sallii lunastamisen tapahtuvan yksityisen tahon edun nimissä. Vaikka laki sallii yksilön edun ajamisen, mielestäni taustalla hyöty on laajempi, kun maankäyttö muuttuu tehokkaammaksi ja järkevämmäksi sekä kiinteistörakenne selkeytyy alueella olevien oikeuksien muuttamisen, lunastusten, myötä. Lisäksi äskeisen kaltaiset lunastukset vähentävät kiinteistön omistajille aiheutuva haittaa ja edistävät maa-alueiden tarkoituksenmukaista käyttöä. [10; 15; 19; 20.]

Omaisuuksien suoja rajoittavia poikkeussäännöksiä on näiden lisäksi muun muassa säädöksessä vesijätön lunastuksesta (KML 60 §). Lainkohdan mukaan vesijätön kohdalla olevan kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijätö, mikäli sitä ei voi käyttää muussa yhteydessä kuin kyseisen kiinteistön osana tai mikäli se vaikeuttaa kiinteistön käyttöä. Sama koskee myös yhteistä aluetta, jos se ei ole yhteistä vesialuetta, metsää tai yhteinen koski. Vastaavasti ulkopalstan rajanaapuri saa lunastaa kiinteistön ulkopalstan, jos kiinteistönomistaja ei voi käyttää sitä tarkoituksenmukaisesti esimerkiksi sen muodon tai sijainnin vuoksi tai jos se haittaa siihen rajautuvien kiinteistöjen käyttöä. Kiinteistönmuodostamislain säädetään myös rakennuspaikan osan lunastuksesta; lunastamisella voidaan mahdollistaa rakennuspaikan saattaminen yhden tahon omistukseen, jolloin rakentaminen on ylipäättään mahdollista. Kiinteistönmuodostamislain ne lainkohdat, jotka sallivat yksityisen tahon hyötyn lunastuksesta, on säädetty lain 168/1928 tavoin valtiopäiväjärjestyksen 67 §:n mukaan, perustuslain säätämisyjärjestyksessä. [10; 19.]

Ratalaki ja maantielaki ovat alueiden lunastuksia koskevissa lainkohdissa sisällöltään hyvin yhteneväisiä. Näidenkin lakien soveltamisessa noudatetaan lähtökohtaisesti lunastuslakia, ellei lainkohta erikseen määrää toisin. Sekä ratalaki että maantielaki mahdollistavat erityisperusteisen lunastuksen. Hyväksytty ratasuunnitelma ja vastaavasti myös tiesuunnitelma ovat lupia lunastukselle. Ne oikeuttavat lunastamaan alueita ja oikeuksia käyttöönsä hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Uuden 15.8.2016 voimaan

tulleen lainkohdan mukaan kiinteistön omistaja voi vaatia haitankorvauksien sijasta kiinteistön tai sen osan lunastamista. Tämä edellyttää kuitenkin, että vahinkoja ei voi korvata tilusjärjestelyllä ja että lunastuksesta on aiheutunut tilusten pirstoutumista, alan vähenemistä tai muuta huomattavaa haittaa esimerkiksi suoja- ja näkemäalueiden vaatimien kieltojen vuoksi. Vastaavasti radan- tai tienpitäjällä on oikeus lunastaa kiinteistö tai sen osa, jos lunastuksesta aiheutuvat haitan- tai vahingonkorvaukset nousevat kohtuuttoman korkeiksi kiinteistön arvoon nähden. Kuten lunastuslaissa, myös ratalain ja maantielain mukaisissa lunastuksissa korvauksista voidaan sopia osapuolten kesken. Erona lunastuslakiin näissä laissa on se, että lunastustoimikunta ei vahvista korvaussopimusta [16; 17.]

2.2.3 Lunastuksen korvaussäännöksiä

Lunastettavan omaisuuden omistaja on oikeutettu täyteen korvaukseen. Lunastuksessa asianosaisten varallisuusasema ei saa muuttua, eikä lunastamisella tai oikeuden luovuttamisella tule tavoitella taloudellista hyötyä [4; 8.]

Lunastuslaki mahdollistaa korvaussopimuksen teon asianosaisten kesken. Lunastustoimikunta vahvistaa sopimuksen. Laki on oikeuksien luovuttajan puolella; sopimus vahvistetaan vain, jos sovittu korvaus on muutoin määrättävän lunastuskorvauksen suuruinen tai tätä isompi. Mikäli lunastustoimikunta ei vahvista sopimusta, se määrää korvauksen suoritettavan lain mukaisesti. [8]

Korvaus muodostuu kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksesta. Kohteenkorvaus on objektiivinen arvio kohteen arvosta, eikä siinä oteta huomioon sen mahdollista erityismerkitystä kiinteistön omistajalle. Korvausta pysyvästä haitasta, joka aiheutuu jäljelle jäävästä omaisuudesta, sanotaan haitankorvaukseksi. Tämä korvaus määrätään vain, jos omistajalle jää oikeus kiinteistöön tai sen osaan. Vahingonkorvaus muodostuu lunastuksen aiheuttamista vahingoista luovuttajalle, kuten muutosta, työnteon keskeytymisestä, lunastusprosessin aiheuttavasta tappiosta sekä vahingon kustannuksista. Tämän lisäksi siihen sisältyy henkilökohtainen korvaus lunastuksesta. [4; 8.]

Kohteenkorvaus muodostetaan arvioimalla omaisuuden käypä arvo ensisijaisesti kaupp-arvomenetelmällä. Käytännössä arviointi on mahdollista suorittaa kokemusperäisellä menetelmällä, joka perustuu korjattuun kauppahintatilastoon. Tilastosta otetaan huomioon sopivat vertailukaupat, joiden perusteella omaisuuden arvo arvioidaan (taulukko 1). Mikäli kaupp-arvomenetelmää ei ole mahdollista käyttää, esimerkiksi vähäisten vertailukohteiden vuoksi, käytetään arvioinnissa tuotto- tai kustannusarvomenetelmää. [4]

Taulukko 1. Vertailukauppojen valinnan yleisiä edellytyksiä [3].

| On edellytyksiä vertailtavuudelle | Ei ole edellytyksiä vertailtavuudelle | Vertailtavuus on selvitetävä tapauskohtaisesti |
|---|---|---|
| sama käyttötarkoitus | eri markkina-alue | kuntien kaupat |
| sama omaisuusosa | erilaatuinen kohde | valtion viranomaisen ostot |
| sama kokoluokka | ajallisesti kaukana arviointihetkestä | ryhmäkaupat |
| sama markkina-alue | sukulaiskauppa tms. | pakkotoimiin liittyvät luovutukset |
| ajallisesti riittävän lähellä arviointihetkeä | monopolitilanteessa tehty kauppa | maksuehdot ja -aikataulut |
| markkinatilanne normaali | kokonsa puolesta poikkeava kauppa | yli- ja alihinnat |
| | hinta keinotekoinen tai sisältää rahan lisäksi muuta vastiketta | |
| | kauppa ei tuo täyttä hallinta- tai käyttöoikeutta | |
| | muut (pakkotilanne, erikoisarvo yms.) | |

Vaikka lunastuksesta on suoritettava täysi korvaus, joka merkitsee käypää arvoa, korvaus ei välttämättä tarkoita jälleenhankintatakuuta. Korvattavalla summalla ei välttämättä voida hankkia vastaavanlaista kiinteistöä kyseiseltä alueelta. Tämä voi olla mahdollista esimerkiksi pienten markkinoiden takia. Täydellä korvauksella taataan vain luovuttajan varallisuusaseman säilyminen entisellään. Jälleenhankintatakuu liitetään

yleensä lakiin omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin (1301/1996 4 §). Tämä laki määrää lunastuskorvauksen olevan korkeimman käyvän hinnan mukainen. [4; 18.]

Arvonleikkauspykälä (LunL 31.2 §) muodostaa poikkeuksen täyden korvauksen säädöksen. Sen mukaan valtion, kunnan tai kuntayhtymän lunastaessa maata yhdyskuntarakentamiseen, asemakaavan laatimisesta aiheutunutta arvonnousua ei oteta huomioon lunastuskorvauksia määrättäessä. Arvonnousun on oltava merkittävä, jotta leikkaus suoritetaan, sillä yleisen hintatason kohoaminen tai muu syy kuin asemakaavoitus eivät aiheuta korvausten leikkaamista. [8]

Lunastuksesta suoritetaan korvauksia jossakin tapauksessa myös varsinaisen lunastusrelaation ulkopuolelle jääville osapuolille. Relaatioon kuuluvat ne tahot, jotka luovuttavat oikeuksiaan, tai joiden oikeutta rajoitetaan. Käytännössä relaation ulkopuolelle määrättävien korvauksien edellytykset eivät täyty helposti. Lunastusrelaation ulkopuolelle maksetaan korvauksia vain, kun kaikki seuraavat ehdot ovat samanaikaisesti voimassa:

- Lunastuksesta aiheutuva vahinko tai haitta on laadultaan merkittävää.
- Vahingon- tai haitankorvaus määrättäisiin lunastustilanteessa.
- Lunastuskorvaus vaaditaan.
- Korvaaminen olisi kohtuullista olosuhteisiin nähden.

[4]

3 Euroopan ihmisoikeussopimus

3.1 Yleistä

Euroopan ihmisoikeussopimus EIS (SopS 18-19/1990) on yleissopimus, jonka tarkoituksena on taata sen jäsenmaiden lainkäyttövaltaansa kuuluville henkilöille ne perusoikeudet sekä vapaudet, jotka sopimuksessa ja sen lisäpöytäkirjoissa on mainittu. Sitä pidetään yhtenä merkittävämpänä saavutuksena, jonka Euroopan neuvosto on saanut aikaan. Se tuli voimaan vuonna 1953 kaikkien silloisten sopijaosapuolten, Euroopan neuvoston jäsenmaiden, ratifioitua sopimuksen. Euroopan neuvoston tärkeimpinä tehtävinä pidetään ihmisoikeuksien turvaamista. Sen perussäännön 3. artiklassa vaaditaan:

Jokaisen Euroopan neuvoston jäsenvaltion tulee hyväksyä laillisuusperiaate ja periaate, jonka mukaan jokaisen sen tuomiovaltaan kuuluvan henkilön tulee voida nauttia ihmisoikeuksista ja perusvapauksista. ...

Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että jokaisen Euroopan neuvoston jäsenmaan tulee hyväksyä Euroopan ihmisoikeussopimus, joka on avoin sopimus vain neuvoston jäsenvaltioille. [1; 2; 29.]

Suomi liittyi Euroopan neuvostoon 23. valtiona vuonna 1989 ja allekirjoitti samalla EIS:n. Sopimus ratifioitiin seuraavana vuonna, jolloin sen säädökset alkoivat koskea Suomea. Nykyisin neuvostoon ja sitä kautta EIS:n sopimuksen piiriin kuuluu 47 valtiota. [27]

Viranomaisilla ja tuomioistuimilla on velvollisuus noudattaa sopimuksen määräyksiä. Valtion on taattava jokaiselle niille luonnollisille henkilöille ja oikeushenkilöille, jotka kuuluvat lainkäyttövaltaansa, ihmisoikeussopimuksessa mainitut oikeudet ja vapaudet. Lainkäyttövallan alaisuuteen kuuluu valtion kansalaisten lisäksi ne ulkomaalaiset henkilöt, joihin valtio voi käyttää valtaansa. Oikeuksien takaaminen merkitsee tiukkoja velvoitteita. Sopimus ei ilmoita tavoitteellisia päämääriä, vaan sen ratifioineelta valtiolta edellytetään kansalaisten ja muiden lainkäyttövaltaansa kuuluvien henkilöiden oikeuksien välitöntä turvaamista. Kansainvälisen oikeuden perinteisen säännön mukaan jäsenvaltiolla on oikeus itse valita tapa, jota käyttää sopimusvelvoitteiden toteuttamiseksi. [2; 6.]

Koska yleissopimus laadittiin nopealla aikataululla, sitä on tullut tarvetta täydentää lisäpöytäkirjoilla. Niitä on laadittu 14 kappaletta, joista ensimmäinen pitää sisällään omaisuudensuojan, jota käsittelemme myöhemmin insinöörityössä. [2]

3.2 Sopimuksen asema Suomessa

EIS on inkorporoitu kotimaiseen oikeuteen. Se merkitsee sitä, että sopimuksen sisältö on saatettu sellaisenaan voimaan. Tätä on täydennetty transformaatiolla, eli sopimuksen aihetta koskevaa erityislainsäädäntöä on muutettu, jotta sopimus istuisi paremmin valtion sisäiseen oikeuteen. Inkorporointi näkyy siinä, että Suomi liittyi sopimuksen piiriin blankettilailla, joka määrää ihmisoikeussopimuksen olevan ”voimassa niin kuin siitä on sovittu”. [2; 6.]

Sopimuksen inkorporoiminen on taannut sille niin vahvan aseman kotimaisessa oikeudessa, että se on osa sitä tavallisen eduskuntalain tasoisena säädöksenä. Näin ollen sitä voidaan soveltaa kuten kotimaista lainsäädäntöä. EIS on vaikuttanut merkittävästi siihen seikkaan, että kansainvälisiä sopimuksia on alettu ottamaan huomioon lainkäytössä yhä enemmän. Tämän seurauksena myös oikeuskäytäntöön on vakiintunut kanta, jonka mukaan EIS:lle voidaan antaa etusija muihin lakeihin nähden. [2; 6.]

Käytännön tasolla sopimuksen soveltamiseen liittyy ongelmia. Se ei ole hierarkkisesti ylemmällä tasolla kuin muut eduskuntalait. Kuitenkin sopimuksen ja kansallisen lainsäädännön ollessa ristiriidassa Suomi on yhä velvollinen noudattamaan sopimusta. Viranomaiset voivat mahdollisuuksien mukaan tulkita lainsäädäntöä ”ihmisoikeusystävällisesti”, jotta ristiriidalta välttyttäisiin. Ihmisoikeussopimuksella on siis vaikutusta lain tulkitintaan. [2]

Perustuslakivaliokunta on korostanut ihmisoikeusystävällistä lain tulkintatapaa ja ilmaissut tarpeen ottaa huomioon sopimuksen ja lisäpöytäkirjojen pohjalta vakiintunut tulkintakäytäntö. Sopimuksen tulkinnan käytännön määräävät lähinnä Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisut. [2]

3.3 Omaisuudensuoja

Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1. artikla säätelee henkilöiden omaisuudensuojasta. Rakenteeltaan se noudattaa muiden sopimustekstien kanssa samaa linjaa: ensimmäinen kappale tuo julki henkilön oikeuden, ja toinen kappale mahdollistaa valtion kaventaa kyseistä oikeutta. Omaisuudensuoja-artikla määrää:

Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.

Edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen tai sakkojen maksamisen. [21]

Omaisuuksensuoja-säännös pitää sisällään kolme sääntöä, joita sovelletaan lainkäytössä. Ensiksi se tuo esille oikeuden nauttia omaisuudesta, minkä jälkeen se säätelee niitä edellytyksiä, jotka mahdollistavat omaisuuteen kajoamisen, kuten pakkolunastusta. Lopuksi määrätään omaisuuden käytön valvomisesta yleisen edun nimissä. [6]

Sopimuksen mukaan henkilöltä voidaan ottaa omaisuutta julkisen edun nimissä, sekä lain ja kansainvälisen oikeuden yleisperiaatteiden mukaan. Näiden vaatimusten suhteen noudatetaan tiettyjä periaatteita. Täyttääkseen tämän laillisuusvaatimuksen normilla täytyy olla vakiintunut asema. Sen tulee olla saatavilla, eli se on julkaistava. Suomessa lakien ja asetusten sähköinen julkaiseminen täyttää tämän edellytyksen. Tämän lisäksi normia voidaan pitää omaisuudensuoja-artiklan tarkoittamana lakina, kun se on muotoiltu niin tarkasti, että sen vaikutukset ovat ennustettavissa. Laillisuusvaatimus edellyttää lailta myös sellaista laatua, että valtionsisäinen oikeus suojaa viranomaisten mieltävaltaiselta oikeuteen puuttumiselta. [6]

Omaisuuksien käsite on saanut autonomisen aseman EIT:n tulkitsessa ihmisoikeussopimuksesta. Se ei ole riippuvainen kansallisten lakien omaisuuden käsitteen määrittämisestä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että EIT tulkitsee omaisuuden käsitteen eri tavoin kuin kansalliset lait sen määrittävät. EIT voi katsoa omistusoikeuden olevan olemassa, vaikka se ei täyttäisikään kansallisen lain edellytyksiä. Esimerkiksi jokin vakiintunut taloudellinen intressi voi olla omistusoikeutta ja kuulua siten omaisuudensuoja-artiklan piiriin, vaikka kansallisella tasolla omistusoikeus olisi laitton. [2]

4 Euroopan ihmisoikeustuomioistuin

Avaan tässä luvussa Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen asemaa sekä sen suhdetta kotimaiseen oikeusjärjestelmään. Tämän jälkeen kerron niistä Suomea koskevista ratkaisuista, jotka EIT on tehnyt pakkolunastuksesta ja omaisuudensuojasta.

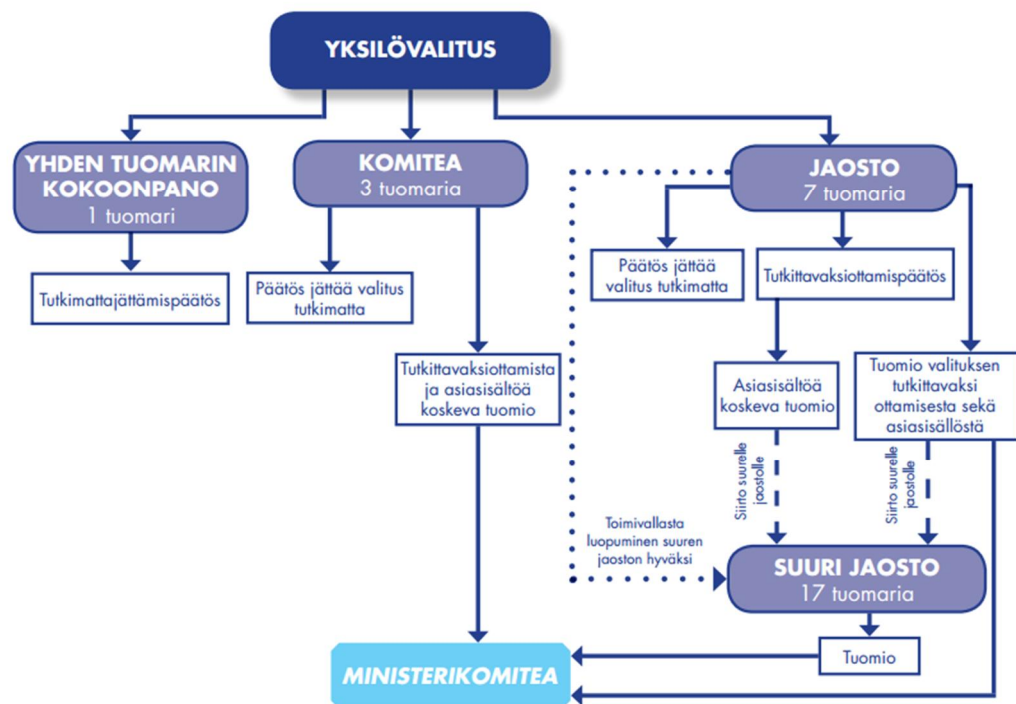
4.1 Yleistä

Ratifioidessaan Euroopan ihmisoikeussopimuksen jäsenmaa hyväksyy ihmisoikeustuomioistuimen toimivallan ja sitoutuu noudattamaan tuomioistuimen niitä päätöksiä, joissa ovat osallisina. Euroopan ihmisoikeussopimus kuuluu maailman tehokkaimpiin ihmisoikeussopimuksiin. Tämä johtuu sopimuksen valvonnan tasosta. Valvomisesta vastaa Strasbourgissa sijaitseva Euroopan ihmisoikeustuomioistuin EIT. Tuomioistuimessa on pääsääntöisesti yksi riippumaton tuomari jokaisesta sopimuksen hyväksyneestä maasta, mutta mikään ei estä tilannetta, jossa olisi useampi samaa kansalaisuutta oleva tuomari. Tuomioistuimessa on kuitenkin tuomareita jäsenvaltioiden lukumäärän verran. [2]

Tuomioistuimeen voi tehdä yksilövalituksen tai valtiovalituksen. Valtiovalitus on valtion tekemä valitus toisesta sopimuksen hyväksyneestä valtiosta, jonka koetaan toimivan ihmisoikeussopimuksen vastaisesti. Yksilövalitus puolestaan on yksittäisen henkilön tai järjestön valitus valtiosta, jonka koetaan loukkaavan ihmisoikeuksia. Näin ollen valtion tulee olla vastuussa loukkauksista, esimerkiksi viranomaiskäsittelyn kautta. Subsidiari-teettiperiaatteen mukaisesti ennen valitusta EIT:een pitää kaikki kansalliset oikeusasteet käydä läpi, jolloin kansainvälisellä tasolla käytävä oikeudenkäynti on viimeinen ratkaisu asiassa. [2; 6; 26.]

Asiat käsitellään tuomioistuimessa pääsääntöisesti julkisesti. Kuten alla oleva yksinkertaistettu kuvio 1 osoittaa, prosessi etenee siten, että ensin päätetään, otetaanko asiaa ylipäätään käsittelyyn. Mikäli se otetaan käsittelyyn, asia etenee jaoston selvitykseen, joka tutkii, onko asiassa mahdollisuus päästä sovintoon esimerkiksi valtion maksamalla korvauksia valittajalle. Ilman sovintoa etenevä päätös tuomitaan jaostossa. Merkityksellinen asia voi edetä suureen jaostoon, mikäli joku osapuolista pyytää sitä jaoston päätöksenteon jälkeen. Jaosto voi myös luopua toimivallastaan, jolloin asia menee suuren jaoston käsiteltäväksi. Tuomioistuimen päätökset ovat lopullisia. Euroopan neuvoston ministerikomitea toimii valvovana elimenä toimenpiteissä, joihin ryhdytään tuomioistui-
men todettua kansallisen lainsäädännön muutostarpeen. [2]

Yksinkertaistettu kaavio valituksen etenemisestä eri oikeudellisissa kokoonpanoissa



Kuvio 1. Yksilövalituksen eteneminen EIT:ssa [24].

4.2 Tulkintaperiaatteista

Kuten edellä on todettu, EIT:lla on erittäin tärkeä asema EIS:n tulkinnassa, koska sen ratkaisut käytännössä määräävät sopimuksen tulkinnan linjan. Tulkinnassa käytetään tiettyjä periaatteita, joiden mukaan päätökset tehdään. Subsidiariteettiperiaatteen lisäksi EIT:lla on tehokkuusperiaate, jonka mukaan EIS on luotu turvaamaan käytännöllisiä, toimivia ja tehokkaita oikeuksia teoreettisten ja näennäisten oikeuksien sijaan. Tehokkuusperiaatteen mukainen tulkinta on avainasemassa toisessa käsittelemässäni EIT:n tapauksessa luvussa 4.4.2 Lunastetun alueen arviointi. [2]

Toinen tärkeä periaate, jonka EIT on omaksunut, on dynaaminen ja evolutiivinen tulkintatapa. EIS:n tulkinta ei ole kiveen hakattu, vaan sitä voi kehittää tarpeen tullen. Vaikka oikeuskäytännön yhtenäisyys edellyttää lähtökohtaisesti ratkaisujen olevan samassa linjassa aikaisempien oikeustapausten kanssa, tuomioistuinta ei ole kuitenkaan sidottu

noudattamaan aikaisempaa oikeuskäytäntöään. Periaatetta sovelletaan, jotta tuomioistuimen voisi reagoida arvojen, ilmapiirin ja ylipäätään yhteiskunnan muutoksiin. Uutta tulkintaa otetaan kuitenkin tukemaan sopimusvaltioiden lainsäädäntöä sekä aihepiiriin liittyviä erilaisten organisaatioiden kannanottoja. Tulkinnassa pyritään sopusointuun kansainvälisen oikeuden kanssa. [2]

EIT viittaa ratkaisuisaan usein valtion harkintamarginaaliin. Sillä tarkoitetaan tuomioistuimen valtiolle antamaa mahdollisuutta arvioida itse oikeuksien rajoittamisen välttämättömyyttä. Näin valtiolle jätetään asioissa tietty harkintamarginaali. Käyttäessään omaa harkintaa valtion ei pidä osoittaa, että rajoitukset olisivat tosiasiasa välttämättömiä, vaan että välttämättömyyteen on ollut aihetta uskoa. Vaikka laillisuusvaatimus takaa suojan viranomaisen mielivaltaiselta puuttumiselta, laaja harkintamarginaali mahdollistaa valtion itse määrittävän muun muassa omaisuudensuojan puuttumisen perusteet. EIS:n omaisuudensuoja-artiklan tarkoitus ei olekaan taata omaisuuden omistajille mahdollisimman laajoja oikeuksia ja vapauksia, vain perusoikeudet. EIS pyrkii tasapainoon omistajien oikeuksien sekä yhteiskunnan etujen välillä. Tästä syystä omaisuudensuoja-artiklassa annetaan omaisuuden turvan lisäksi valtiolle laaja harkintavalta omaisuuden käytön sääntelyssä. [1; 2; 6.]

EIT peräänkuuluttaa kohtuullisuutta omaisuuden lunastamisessa. Tavallisesti kohtuullisuus edellyttää korvausta, vaihtoehtoedellytysten harkintaa pakkolunastuksissa sekä kohtuullista aikataulua. Korvaukseksi riittää yleensä mikä tahansa korvaus. Korvauksen määrällä ei ole merkittävää asemaa pohdittaessa lunastuksen kohtuullisuutta. Pelkästään korvauksen määrän vähyys tai jopa sen puuttuminen ei yksistään riitä siihen, että EIT toteaa omaisuudensuojan loukkauksen tapahtuneen. Tuomioistuimessa otetaan korvauksen ja vaihtoehtoedellysten lisäksi huomioon myös omaisuuden haltuunoton tarkoitus. [2]

4.3 Tuomioistuimen suhde kansalliseen oikeusjärjestelmään

Yleisesti tunnustettu tuomioiden suora vaikutus edellyttää jäsenvaltioiden kaikkien viranomaisten, mukaan lukien toimeenpanovaltaa käyttävien elimien, ryhtymään toimenpiteisiin tuomioistuimen toteamien loukkausten korvaamiseksi. EIT ei määrää keinoja, joihin on ryhdyttävä, vaan toteaa ainoastaan, onko ihmisoikeusloukkausta tapahtunut sekä

määrää hyvityksen maksamisesta. Näin ollen EIT:n tekemillä ratkaisuilla ei ole välittömiä vaikutuksia kotimaisen oikeuden tasoihin, vaan vaikutukset näkyvät välillisesti valtion itse valitessa keinot, joilla täyttää sopimusvelvoitteet. Tilanteen korjaamista valvova ministerikomitea varmistaa, että hyvitys maksetaan valittajalle korkoineen, loukkaus on päättynyt, valittaja saatetaan mahdollisuuksien mukaan loukkausta edeltävään tilaan ja että valtio ryhtyy toimenpiteisiin uusien vastaavien loukkausten estämiseksi. [2; 6.]

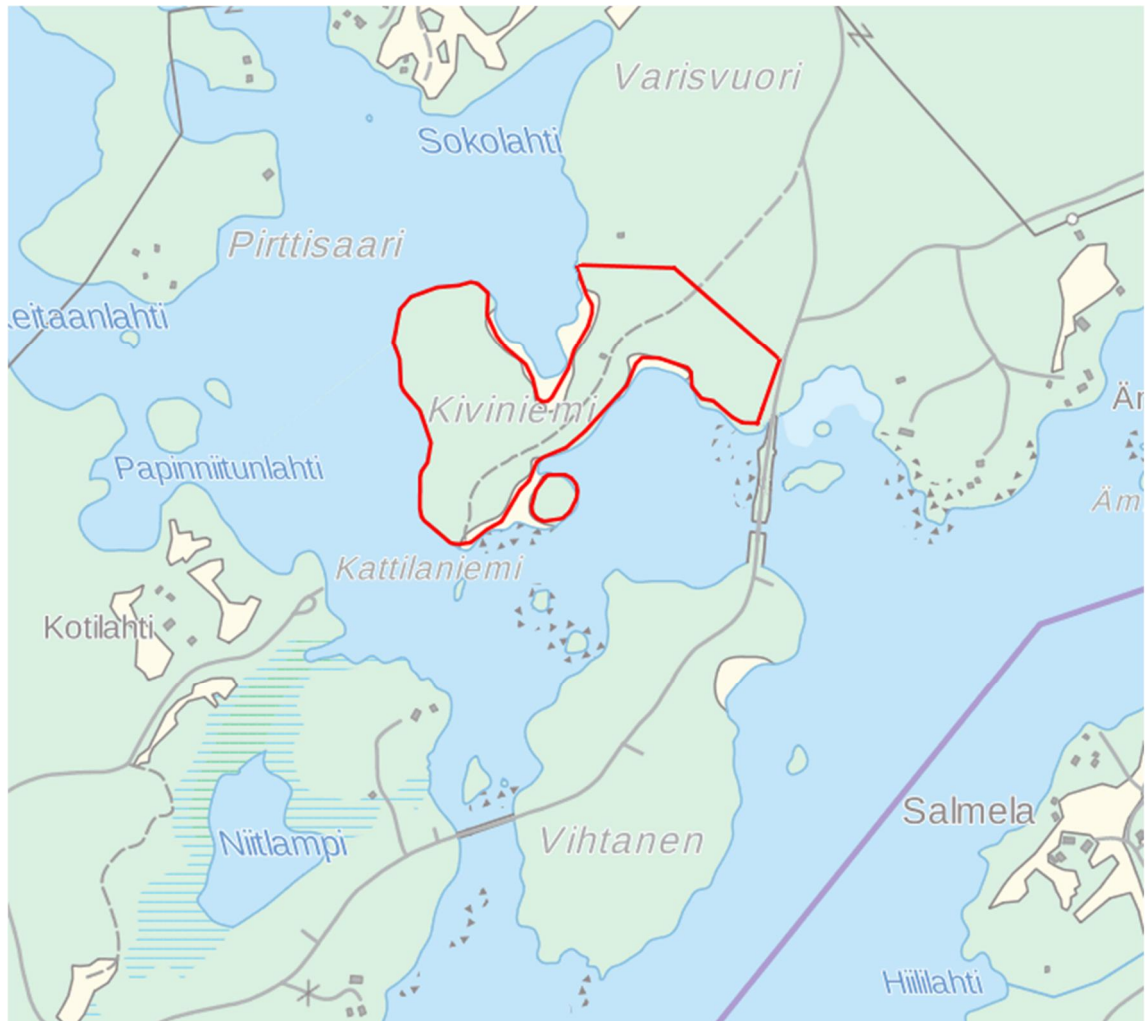
Jotta omaisuudensuojaan saa puuttua, sillä täytyy olla oikeutettu päämäärä. Tuomioistuinkäsittelyssä ei yleensä kyseenalaisteta ja riitauteta sitä seikkaa, onko omaisuuden riiston päämäärä oikeutettu, vaan valtion ilmoittama päämäärän oikeutus hyväksytään. Tämä edellytys täyttyy helposti, sillä oikeutetuksi päämääräksi hyväksytään esimerkiksi jonkin ongelman poistaminen. Lisäksi EIT ei edes edellytä omaisuudensuojaan puuttumisen olevan välttämätöntä, jotta se olisi sallittua. [2]

4.4 Kotimaisia pakkolunastusta koskevia ratkaisuja

EIT on käsitellyt kaksi tapausta, joissa tutkitaan, rikkoiko Suomi omaisuudensuojaa lunastaessaan oikeuksia yksityisiltä ihmisiltä. Kerron niistä erikseen omissa alaluvuissaan. Tapauksiin liittyi omaisuuden suojan loukkauksen ohella myös muita valituksia EIT:een, kuten väitetty rikkomus EIS:n 5. artiklan oikeuteen vapauteen ja turvallisuuteen. Keskityn kuitenkin tapauksissa vain niihin kohtiin, jotka käsittelevät omaisuudensuojaa pakkolunastuksissa.

4.4.1 Lunastaminen Onkisalonsaarella

5.7.2005 annetussa tapauksessa käydään läpi mahdollista saarella asuvien omaisuuden suojan loukkausta valtion lunastaessa kiinteistön Kiviniemi omistusoikeudet sekä oikeudet sen kautta rakennettavaan saarelta mantereelle kulkevaan tiehen. Tapaukseen liittyvät valittajat asuvat saarella. Kartasta ilmenee punaisella värillä merkattu lunastettu kiinteistö (kuva 1). Kartassa näkyy myös valtion osittain kustantama tie Vihtanen-saaren kautta sekä alueen lounaisosassa saaren asukkaiden rakentama tie, jota ei jatkettu saareen saakka. [23]



Kuva 1. Karttaote alueesta, jolla sijaitsee lunastettu kiinteistö Kiviniemi [30].

Saarella asuvat aloittivat tien rakentamisen saarelle 1980-luvulla, ja luvun lopulla saatiin mantereella oleva osa tiestä valmiiksi. Sillalle saatiin vesioikeudelta rakentamislupa Kiviniemi-nimiselle kiinteistölle. Tietoimituksessa tieoikeus annettiin tahoille, jotka omistivat tiealueella olevaa omaisuutta pois lukien ne henkilöt, jotka vastustivat tiesuunnitelmaa ja joiden omaisuus oli vain vapaa-ajan käytössä. Lääninhallitus kielsi kahdeksi vuodeksi tien rakennustyöt vedoten valkoselkätikan elinympäristön suojeluun. Valtioneuvosto antoi luvan Kiviniemen tilan pakkolunastukseen valkoselkätikan suojelua varten. Lunastettava alue oli alaltaan 8,5 hehtaaria, ja se kattoi pelkästään valkoselkätikan elinympäristön. Korvauksia maksettiin 715 549 markkaa ja kuluja 15 649,75 markkaa. [23]

Valituksen tehneiden mukaan Kiviniemen kiinteistön omistajalta oli riistetty omaisuutta. Tämän lisäksi he väittivät, että heiltä oli riistetty oikeus tiehen, jonka tarkoitus oli kulkea

lunastetun kiinteistön kautta. Heidän mukaan tien muodostamat edut ovat välttämättömiä saarella asuville henkilöille, eikä ympäristönsuojelu saanut heikentää kansalaisten turvallisuutta ja oikeuksia. Valittajat eivät pitäneet kiertävän reitin rakentamista hyvänä ratkaisuna, sillä sen aikataulu olisi venynyt kohtuuttomaksi. [23]

Hallituksen lausumassa todetaan, että valkoselkätikkoja pesii Suomessa vain noin 35 paria, ja Kiviniemen tila on tämän erittäin uhanalaisen lajin tärkeä pesimäalue. Täysi korvaus on jo suoritettu kiinteistön omistajalle. Näiden lisäksi hallitus lupasi korvata kustannukset, jotka aiheutuvat suojelualueen kiertävän reitin rakentamisesta. [23]

Asiassa EIT tutki valtion puuttumista valittajien omaisuudensuojaan. Yksilön perusoikeuksien sekä yleisen edun väliltä piti löytää tasapaino. Omaisuudensuojaan puuttuminen täytyi perustua lakiin. Päätöksessä EIT ei nähnyt syytä epäillä pakkolunastuksen perustetta, vaan piti aluetta erityisenä suojeltavana alueena. Myös korvauksen määrän katsottiin olevan kohtuullisessa suhteessa kiinteistön arvoon. Tuomioistuin ei pitänyt hallituksen rahoittaman tien rakentamisen aikataulun viivästymistä vahvana argumenttina asiassa. EIT:n mukaan tapauksesta löytyi oikeudenmukainen tasapaino, ja se piti valitusta perusteettomana. Lopputuloksena EIT jätti valituksen tutkimatta. [23]

4.4.2 Lunastetun alueen arvon arviointi

21.5.2002 annetussa valituksessa on kysymys pakkolunastuksen korvauksista. Tapauksessa lunastetun alueen arvo poikkesi selvästi perintöverotuksessa päädyttyyn arvioon omaisuuden arvosta.

Valituksen antajat olivat kuolinpesän osakkaita. Kuolinpesän kiinteään omaisuuteen kuului Nakkilassa sijaitsevat neljä kiinteistöä, joiden yhteispinta-ala oli noin 3 hehtaaria. Osa alueesta oli osoitettu liikennetarkoituksiin rakennuskaavassa. Vuonna 1990 tiepiiri lunasti noin puolet kiinteistöjen pinta-alasta kattavan maa-alueen kaavassa osoitetun ylikulkusillan rakentamista varten. Korvauksia maksettiin 700 000 markkaa kasvillisuuden, rakennusten ja laitteiden poistamisesta. Asianosaisilla oli erimielisyyttä sopimuksesta, sillä se ei koskenut maasta maksettavaa korvausta eikä haitankorvausta. Lunastustoimikunta arvioi maan käyväksi arvoksi 7,50 markkaa neliömetriltä, jolloin korvauksia maksettiin 115 000 markkaa maasta sekä tämän lisäksi haitankorvaukset. Vuonna 1993

määrittellessään kuolinpesän osakkaille perintöveron suuruutta, arvioitiin kiinteistöjen arvoksi 600 000 markkaa, eli noin 20 markkaa neliömetriltä. [22]

Valittajien mielestä omaisuudensuojaa oli rikottu. Heidän mukaan viranomaisten arviot kiinteistöjen arvosta sekä lunastuksen yhteydessä että perintöveroa määrittellessä olivat mielivaltaisia. [22]

EIT käsitteli asiaa kolmesta näkökulmasta; se tutki pakkolunastusta, perintöverotusta sekä näitä yhdessä. Tuomioistuin myönsi kotimaisella viranomaisella olevan parempi asema arvioida yleisen edun tarpeita. EIT totesi, että valtion puuttuessa omaisuuden suojaan asiassa täytyy löytyä tasapaino valittajien perusoikeuksien sekä yleisen edun välillä. Tuomioistuin katsoi korvauksen lunastuksesta olevan kohtuullinen suhteessa kiinteistöjen arvoon, joten arvio ei ole mielivaltainen. Näin ollen omaisuudensuojaa ei oltu rikottu pakkolunastuksen osalta. Myöskään perintöverotuksen ei katsottu rikkoneen omaisuudensuojaa, sillä valtion viranomaisten harkintamarginaalit, joiden puitteissa piti toimia, olivat väljiä. EIT tutki näiden tapausten lisäksi niiden yhteisvaikutuksen mahdollista omaisuudensuojan rikkomista. Tehokkuusperiaatteen mukaan EIS:n tarkoitus on turvata tehokkaita ja käytännöllisiä oikeuksia. Tuomioistuin totesi, että valittajat olivat oikeutettuja yhdenmukaiseen suhtautumiseen viranomaisten päätöksissä. Tämän puuttuessa todettiin Suomen rikkoneen EIS:n 1. lisäpöytäkirjan 1. artiklan omaisuudensuojaa. EIT:n periaatteellinen tapa tulkita ihmisoikeussopimusta oli avainasemassa tuomiossa. [22]

5 Johtopäätöksiä

Tässä luvussa tuon esille mahdollisia ongelmakohtia, jotka nousivat mieleeni lunastuslainsäädännön suhteesta Euroopan ihmisoikeussopimukseen. Lisäksi pohdin EIT:n ratkaisujen sopivuutta tuomioistuimen tulkintaperiaatteisiin ja sopimukseen.

5.1 Euroopan ihmisoikeussopimus suomalaisessa oikeusjärjestelmässä

Inkorporoinnin myötä EIS:n asema Suomen oikeusjärjestelmässä on vahva. Yleisesti ottaen se saattaa aiheuttaa ongelmia ja ristiriitoja. Sopimuksen artikloja on noudatettava, vaikka hierarkkisesti se ei olekaan muuta eduskuntalain tasoista säännöstöä ylempänä. Ongelma syntyy tilanteessa, jolloin sovellettaisiin lakia, joka määrää ihmisoikeussopimuksen vastaisesti. Ongelmana on, kuinka kyseisenlaista lakia sovelletaan.

Perustuslakivaliokunta on peräänkuuluttanut ”ihmisoikeusystävällistä” laintulkintaa. Sen mukaan lainsäädäntöä pyritään tulkitsemaan siten, ettei se rikkoisi EIS:ta. Mielestäni se tarkoittaa EIS:n aseman nostamista muita eduskuntalakeja näennäisestä hierarkiasta huolimatta korkeammalle tasolle. Tässä asiassa se ei välttämättä luo ongelmaa. Jos perustuslakivaliokunnan mukaista lain tulkintatapaa ei noudatettaisi, asia voisi edetä EIT:n käsittelyyn. Tuomioistuinkäsittelyn jälkeen valtio olisi velvollinen ryhtymään toimenpiteisiin vastaavanlaisten sopimusrikkomusten välttämiseksi. Eräs mahdollinen toimenpide olisi sopimusrikkomuksen mahdollistavan lainsäädännön muuttaminen. Lopulta oltaisiin tilanteessa, jossa valtiolla on ulkopuolelta tuleva velvoite ryhtyä toimenpiteisiin. Tähän peilaten ihmisoikeusystävällinen laintulkinta on tilannekohtaisesti hyvä tapa reagoida EIS:een. Kuitenkin mahdolliset ongelmakohdat tulisi tunnistaa ja sopimuksen rikkomisen mahdollistavat lainkohdat muuttaa sopimuksen mukaisiksi, jotta ristiriidalta välttyttäisiin muutenkin kuin pelkästään laintulkinnan ansiosta. Näin ollen jatkuva transformatio on tarpeen.

5.1.1 Impropriaatio

Käsiteltäessä omaisuuden pakkolunastusta kyseessä on yleensä ekspropriaatio. Tämä tarkoittaa lunastamista nimenomaan yhteisen edun hyväksi. Suomalainen lainsäädäntö mahdollistaa myös pakkolunastuksen yksityiseen tarpeeseen. Tällöin kyseessä on impropriaatio. [28]

Periaatteen tasolla suomalaisen lainsäädännön voitaisiin katsoa olevan osittain ristiriidassa EIS:n kanssa. Tämän katsantokannan mukaan kiinteistönmuodostamislain mukaiset impropriaatiot, kuten vesijätön lunastus tai ulkopalstan lunastus olisivat vastoin EIS:n omaisuudensuojan artiklaa, joka antaa valtiolle luvan laissa määrättyjen ehtojen

mukaisesti valvoa omaisuuden käyttöä yleisen edun nimissä. Yksityiseen etuun perustuva pakkolunastus ei lähtökohtaisesti palvele yleistä etua, jolloin ristiriita syntyy. [21]

Kuitenkin on muistettava, että EIT määrää EIS:n tulkintalinjan. Käytännössä ristiriitaa tuskin syntyy, sillä EIT:n tulkintatapa on varsin ”valtioystävällistä”. EIS:n tarkoitus ei ole taata valtion lainkäyttövaltaan kuuluville henkilöille mahdollisimman laajoja oikeuksia, vaan turvata heidän perusoikeutensa. EIT ei käytännössä kyseenalaista valtion ilmoittamaa omaisuudenriiston päämäärän oikeutusta. Oikeutetuksi päämääräksi riittää esimerkiksi jonkin ongelman poistaminen. Tähän lisättynä EIT:n valtion virkamiehille antama laaja harkintamarginaali asiantuntijuutta vaativissa asioissa merkitsee käytännössä sitä, että valtion ilmoittama pakkolunastuksen syy katsotaan lähes poikkeuksetta oikeutetuksi.

Pohdittaessa impropriaation luonnetta mielestäni voidaan kysyä, kuinka yleistä selkeää impropriaatio, yksityiseen etuun perustuva pakkolunastus, on. Perustellusti voidaan väittää, että impropriaation taustalla voi vaikuttaa yleinen etu, muun muassa kiinteistörakenteen selkeytymisen ansiosta. Vesijätön, ulkopalstan sekä erityisesti rakennuspaikan osan lunastuksen hyötyjiä ovat muutkin kuin lunastava taho. Välillisiä hyötyjiä voisivat olla alueen asukkaat ja käyttäjät sekä kunta. Epäselvä ja epäedullinen kiinteistörakenne voidaan kokea ongelmana, jonka poistaminen on EIT:n mukaan riittävä syy omaisuuden käytön kontrollille.

5.1.2 Päätelmiä oikeustapauksiin liittyen

Omaisuuden lunastukseen liittyviä oikeustapauksia on mennyt Suomesta EIT:een vain kaksi. Lisäksi nämä tapaukset ovat hyvin erilaisia: toisessa tapauksessa riidan aiheutti pakkolunastuksen oikeutus, kun toisen tapauksen pääpaino oli lunastuskorvausten määrittelyssä. Tapauksista voidaan kuitenkin todeta, että ne noudattavat hyvin ihmisoikeustuomioistuimen entisen tuomarin Päivi Hirvelän kirjassaan esittelemiä tuomioistuimen noudattamia sopimuksen tulkintaperiaatteita. [2]

Onkisalons saaren tapauksessa EIT hyväksyi päämäärän oikeutuksen. Luonnonsuojelu palvelee yhteistä etua, ja siitä on määrätty kansallisessa laissa. Sitä ei voitu pitää riittämättömänä lunastusperusteena, joten pakkolunastus oli sallittava. Tapauksen kohtuullisuutta lisäsi valtion osallistuminen kiertotien rakennuskustannuksiin.

Nakkilassa suoritettussa lunastuksessa oikeustapauksen aiheutti riita korvauksista. EIT:n roolin tärkeys sopimuksen tulkitsijana korostuu, sillä valtion menettely ei ilman tehokkuusperiaatetta riko ihmisoikeussopimusta. Valtiolla on mahdollisuus kontrolloida omaisuuden käyttöä verottamalla sekä lunastamalla omaisuutta yleisen edun nimissä. Valtiolla annetaan laaja harkintamarginaali muun muassa korvausten määrittelyssä, eikä EIT tavallisesti puutu korvausten määrään. Tähän vedoten tapauksessa on noudatettu myös kohtuullisuutta, sillä valtiolla on tuomioistuinta parempi pätevyys määritellä korvauksen suuruus. Vaikka korvauksen määrän mahdollinen vähyys ei riittäisikään valituksen läpimenemiseen EIT:ssa, sen ristiriita perintöverotuksen kanssa on tuomioistuimen noudattaman tehokkuusperiaatteen vastaista. Tehokkuusperiaate takaa käytännönläheisiä oikeuksia, joissa henkilö on oikeutettu johdonmukaiseen kohteluun viranomaisissa.

5.2 Kotimainen lunastuslainsäädäntö ja Euroopan ihmisoikeussopimus

Kysymys yleisestä edusta pakkolunastuksessa on oikeastaan ainoa ongelmakohta kotimaisen lunastuslainsäädännön ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen välillä. EIS:n muut edellytykset lunastamisen perusteisiin ovat itseasiassa melko löyhiä, etenkin verratessa niitä Suomen lain edellytyksiin. Perustuslain sekä lunastuslain vaatimat muut lunastuksen ehdot, täysi korvaus, lainmukaisuus, sekä luvanvaraisuus täyttävät EIS:n vaatimukset. Suomalainen lainsäädäntö antaa lainkäyttövaltaansa kuuluvalla henkilölle laajemmat oikeudet kuin vaadittu kohtuullisuusperiaate ja yleisesti hyväksytyt kansainväliset perusperiaatteet. Esimerkiksi omaisuuden lunastuksesta kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaan ei edes edellytetä maksettavan korvausta, vaan asiaan riittää se, että pakkolunastus on kohtuullista. Näin ollen lunastuslain mukainen täysi korvaus on laaja oikeus, johon kansalainen on oikeutettu.

Lähteet

- 1 Haaparanta, Jaakko: 2015. Omaisuuden perustuslainsuoja käyttörajoitustilanteissa. Tampere. Tampereen yliopisto.
- 2 Hirvelä, Päivi – Heikkilä, Satu: 2013. Ihmisoikeudet – käsikirja EIT:n käytäntöön. Porvoo. Edita.
- 3 Kanerva, Veikko – Palmu, Jussi – Ridell, Hannu: 1991. Kiinteistön arviointi. Vammala. Rakentajain kustannus oy.
- 4 Kuusiniemi, Kari – Peltomaa, Hannu: 2000. Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä. Helsinki. Edita.
- 5 Ojanen, Ilmari: 1978. Maapakettilait. Helsinki. Tammi.
- 6 Pellonpää, Matti – Gullans, Monica – Pölönen, Pasi – Tapanila, Antti: 2012. Euroopan ihmisoikeussopimus. 5., uudistettu painos. Helsinki. Talentum.
- 7 Suomen perustuslaki. 11.6.1999/731.
- 8 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta. 29.7.1977/603.
- 9 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5.2.1999/132.
- 10 Kiinteistönmuodostamislaki. 12.4.1995/554.
- 11 Laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta sähkölaitosta varten. 11.5.1928/168.
- 12 Luonnonsuojelulaki. 20.12.1996/1096.
- 13 Muinaismuistolaki. 17.6.1963/295.
- 14 Ulkoilulaki. 13.7.1973/606.
- 15 Laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta. 12.4.1995/553.
- 16 Maantielaki. 23.6.2005/503.
- 17 Ratalaki. 2.2.2007/110.
- 18 Laki omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin. 30.12.1996/1301.
- 19 Valtiopäiväjärjestys. 13.1.1928/7.
- 20 Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta. HE 227/1994.
- 21 Euroopan ihmisoikeussopimus. SopS 18-19/1990.
- 22 Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisu 21.05.2002. Verkkodokumentti. <<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/eurooppa/feit/2002/20021344>>. Luettu 30.11.2016.

- 23 Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisu 05.07.2005. Verkkodokumentti. <<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/eurooppa/feit/2005/20052467>>. Luettu 30.11.2016.
- 24 Yksinkertaistettu kaavio valituksen etenemisestä eri oikeudellisissa kokoonpanoissa. Verkkodokumentti. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin. <http://www.echr.coe.int/Documents/Case_processing_Court_FIN.pdf>. Luettu 30.11.2016.
- 25 Irrottamisoikeudet. Verkkodokumentti. Tieteen termipankki. <<http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:irrottamisoikeudet>>. Luettu 30.11.2016.
- 26 Ihmisoikeustuomioistuin. Verkkodokumentti. Suomen ulkoasiainministeriö. <<http://www.finlandcoe.fr/public/default.aspx?nodeid=35770&contentlan=1&culture=fi-FI>>. Luettu 30.11.2016.
- 27 Euroopan neuvoston synty ja kehitys. Verkkodokumentti. Suomen ulkoasiainministeriö. <<http://www.finlandcoe.fr/public/default.aspx?nodeid=35773&contentlan=1&culture=fi-FI>>. Luettu 30.11.2016.
- 28 Sirkjärvi, Jaakko. Maankäyttö 3/2015. Verkkodokumentti. Saatavilla. <http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk315/mk315_1855_sirkjarvi.pdf>. Luettu 8.12.2016.
- 29 Euroopan neuvoston perussääntö, 3. artikla. SopS 21/1989.
- 30 Karttaote kiinteistöstä Kiviniemi. Verkkoaineisto. Paikkatietoikkuna. <<http://www.paikkatietoikkuna.fi/web/fi/kartta>>. Luettu 9.1.2017.

